RAPPORT D'INSPECTION
VISUELLE SOMMAIRE

PROPRIÉTÉ SISE AU
112, Dégelis
Beaumont (Québec)
Dossier : DÉMO

REQUÉRANTS

Mme Geneviève Gagnon
M. Patrick Bergeron
1899, rue Ardouin
Québec (Québec)

Habitat-Inspect
429, Chemin Adolphe Chapleau , B.D.F. Casier Postal 72046
Montréal, Québec
Téléphone : (514) 992-6448

Montréal, le 3 mai 2007

TABLE DES MATIÈRES

Habitat-Inspect, le 3 mai 2007

Sommaire 3

Avis au lecteur 5

Structure 7

Extérieur 11

Toiture 15

Plomberie 19

Électricité 22

Chauffage Central 24

Intérieur 28

Isolation et ventilation 30

Certificat 33

SOMMAIRE

Habitat-Inspect, le 3 mai 2007

REQUÉRANT(S) :	Geneviève Gagnon & Patrick Bergeron
DATE ET HEURE :	3 janvier 2007, 14:30
DURÉE DE L'INSPECTION :	03:30
CONDITION MÉTÉO :	Ensoleillé, -3 C, vents modérés
INSPECTEUR :	Nom de l'inspecteur
INTERVENANTS PRÉSENTS :	Geneviève Gagnon, Patrick Bergeron, ,

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE :

ADRESSE :	112, Dégelis, Beaumont
TYPE DE PROPRIÉTÉ :	Ancestrale
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1840

DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ

Maison ancestrale construite en 1840 (selon la fiche descriptive). Les revêtements extérieurs sont en déclin de bois. La toiture est de style mansadé, comprenant deux pentes différentes sur un même versant. La pente inférieure (brisis) est percée de lucarnes. Les fondations sont en pierres. L'immeuble a conservé son cachet d'époque en majeure partie.

CONDITION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ (résumé)

-1) EN CONCLUSION. Lors de notre visite, nous avons noté certaines déficiences ou désuétudes techniques visuellement détectables (ex : pontage de la toiture), qui devrait faire partie du budget d'entretien et de rénovation du bâtiment. Le tout est plus amplement détaillé dans le présent rapport. Le requérant aurait avantage à consulter le manuel d'entretien de la S.C.H.L. fourni afin de déterminer l'ordre de priorité pour l'entretien selon la saison pour réparer ces déficiences au cours des prochaines années.

-2) AVIS : Nous avons noté des fissures sur la fondation. Réparer les fissures et la fondation afin d'éviter une aggravation lors de cycles de gel et de dégel. De plus, nous avons observé une fissure majeure et un déplacement du mur de fondation. Cette situation témoigne peut-être d'un affaissement du sol et présente peut-être des risques de dommages plus importants à long terme. Consulter rapidement un expert en fondation et/ou en sol afin de diagnostiquer les causes du problème et d'évaluer les correctifs requis

-3) Attention, nous avons observé la présence de champignons responsables de la moisissure qui ont fait apparaître des taches déplaisantes. Nous avons noté d'anciennes traces d'infiltrations d'eau dans le bâtiment, particulièrement au sous-sol ou vide technique. Lors de notre visite, les zones affectées étaient sèches. L'inspecteur ne peut déterminer à quel moment cette infiltration d'eau aurait eu lieu dans le passé, pas plus que la cause exacte des fuites.

-4) Dans ce contexte, nous rappelons que le travail de l'inspecteur ne doit pas être considéré comme un palliatif à la garantie habituellement fournie par le vendeur en vertu du code civil. Nous n'assumons aucune responsabilité concernant un bâtiment tel un immeuble âgé, ou/et sans courtier immobilier, et dû à l'ensemble des réparations et correctifs à apporter au bâtiment, traités dans ce rapport d'inspection. En conséquence, il est de votre obligation de faire inspecter différentes composantes de l'immeuble par certains experts, selon nos recommandations.

-5) Le bâtiment est âgé, une désuétude physique normale attendu son âge doit lui être attribuée. Ex : drain français, toiture, ventilation, isolation, solinage.

SOMMAIRE (suite)

-6) Donc il est fortement recommandé, suite à notre visite, que les acheteurs voient à ce que certains professionnels dans des domaines spécialisés offrent une expertise plus approfondie afin d'en conclure si pour vous et selon vos connaissance, s'il s'agit vraiment de situations qui entraîneraient des déboursés imprévus (toiture et fondation). Nous avons inclus des guides afin de vous informer sur les bonnes conditions et entretien à suivre pour certains de vos systèmes mécaniques. Ces guides officiels proviennent de l'Office de l'efficacité énergétique Canada et de Ressources naturelles Canada.

-7) Note : Il est judicieux de prévoir un certain budget pour des travaux d'entretien normal, des travaux d'urgence, des travaux imprévus, de sécurité, de prévention, de rénovation, de modernisation, d'amélioration et/ou de réparation au cours des prochaines années dans le cadre d'un entretien préventif du bâtiment, qui représente en général un investissement annuel (TOUS LES ANS) de 2% à 3% de la valeur du bâtiment pour un bâtiment neuf (- 5 ans) et jusqu'à 5% à 10% pour un bâtiment âgé de plus de +20 ans ou d'année de construction inconnue.

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

Nous avons interrogé pour vous le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Un document compilant les réponses données à l'inspecteur se retrouve en annexe au présent document.

AVIS AU LECTEUR

Habitat-Inspect, le 3 mai 2007

Cette inspection est faite selon des normes nationales reconnues et a pour but de détecter et de divulguer les défauts majeurs apparents tels que constatés au moment de l'inspection et qui pourraient influencer votre décision d'acheter (selon le cas). Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Il est très important que vous sachiez ce que votre inspecteur professionnel peut faire pour vous et quelles sont ses limites du point de vue inspection et analyse. L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement. L'inspecteur ne doit pas déplacer de meubles, soulever de moquettes, enlever des panneaux ou démonter des morceaux ou pièces d'équipement.

Une inspection visuelle ne peut détecter les défauts cachés. S'entend de défauts cachés ou non apparents tout défaut qu'un examen visuel non approfondi des principales composantes d'un immeuble sans déplacement de meubles, d'objets ou tout autre obstacle ne permet pas de détecter ou de soupçonner. À titre d'exemple, un défaut qui ne saurait être découvert à la suite de l'exécution de tests de nature destructive, ou requérant l'exploration, le prélèvement ou le calcul des composantes de l'immeuble est un défaut non apparent. Également tout défaut découvert à la suite d'un dégât ultérieur à l'inspection ou suite au déplacement, à l'enlèvement de meubles, d'objets, de neige ou tout autre obstacle est aussi un défaut non apparent. Certains indices ne révèlent pas toujours l'étendue et la gravité des lacunes ou des déficiences non visibles.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si un tel défaut survient et que vous croyez que votre inspecteur ne vous a pas suffisamment prévenu, appelez-le. Un appel téléphonique peut vous aider à décider quelles mesures prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourra vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Le rapport d'inspection reflète une observation de certains items énumérés de la propriété à la date et l'heure de l'inspection et n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire.

Le rapport d'inspection n'a pas pour objectif de fournir un guide à la renégociation du prix de la propriété et ne doit pas être interprété comme une opinion de la valeur marchande de celle-ci. Le propriétaire peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport.

L'inspecteur n'a pas vérifié ni contre-vérifié les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité de ces informations et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit cette information. Habitat-Inspect consultation.©

COMMENT LIRE LE RAPPORT

Habitat-Inspect, le 3 mai 2007

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

	Symboles	Description
	Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
	Avertissement	Point nécessitant une attention particulière ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
	Défaut à corriger	Problème à corriger à moyen terme. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées à moyen terme.
	Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système. (entretien, amélioration etc.)
	Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
	Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème.
	Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des occupants. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident ou les implications sur la santé.
	Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivit de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
	Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, exclut du mandat,etc.). Non inspectée et exclut de l'inspection

Lexique :

V (vérifié) :	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V (partiellement vérifié) :	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V (non vérifié) :	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A (non applicable) :	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

Expert Global ©2001 Dossier : DÉMO

STRUCTURE

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Note : *Notre inspection est de nature visuelle. L'inspecteur recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charges imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître.*

Commentaire(s) :

Nous avons observé les parties apparentes de la structure en bois au sous-sol, et examiné les autres composantes visibles de la structure. Nous avons regardé l'état général des murs extérieurs et des planchers. Nous avons examiné les fondations de l'extérieur (partie hors sol) ainsi que de l'intérieur (vide sanitaire), les murs n'étant pas isolés.

Fondations

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Fondations de pierres cimentées

Note : *Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle. Le système pourrait se boucher graduellement et devenir inopérant. Plus tard, l'eau pourrait s'i*

Commentaire(s) :

Nous avons noté des fissures sur la fondation, certaines pierres sont disloquées. Réparer les fissures et la fondation afin d'éviter une aggravation lors de cycles de gel et de dégel. Ces fissures peuvent être apparues à cause de pressions du sol avoisinant. Afin de réduire le phénomène, nous suggérons d'installer des gouttières (voir section toiture). dgyegdyegdyegdyedgye

À certains endroits sur le côté gauche le crépi est endommagé. Nous recommandons de le réparer afin de protéger le béton des fondations. Pour une meilleure adhérence, vous

pouvez enduire la fondation de colle à béton, avant d'appliquer le crépi. Lors de l'entretien périodique, vous devrez y porter une attention particulière et réparer aussitôt s'il y a lieu, afin d'éviter que l'eau ne s'infiltre et ne l'endommage d'avantage lors des cycles de gel et de dégel.

Les fondations de pierres sont moins stables qu'une fondation de béton. Avec le temps, le mortier se désagrège et les pierres peuvent se déplacer. Après un certain nombre d'années, les joints de mortier doivent être refaits. Le nombre d'années dépend de la qualité originale du mortier. Ce type de fondation est régulièrement affecté par des infiltrations d'eau par les joints de maçonnerie qui sont peu étanches. Si vous notez des infiltrations d'eau, et que celles-ci peuvent affecter la qualité de l'air, ou les matériaux, une membrane hydrofuge doit être appliquée du côté extérieur afin d'imperméabiliser les fondations, ainsi que la pose d'un drain de fondation.

Dalles de béton

V	P/V	N/V	N/A	
£	£	£	R	N/A (sol de terre battue)

Planchers

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Structure de bois (visible au sous-sol seulement)

Note : *Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.*

Murs porteurs

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Partitions intérieures en bois plein

STRUCTURE (Suite)

Poutres et colonnes

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Charpente de bois d'oeuvre (sous-sol)

Structures de toit

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Chevrons

Note : *Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Lorsqu'il n'y a pas d'accès à un vide sous toit, nous ne pouvons inspecter et nous prononcer sur l'état de la structure, de la ventilation et de l'isolation du vide non accessible.*

Commentaire(s) :

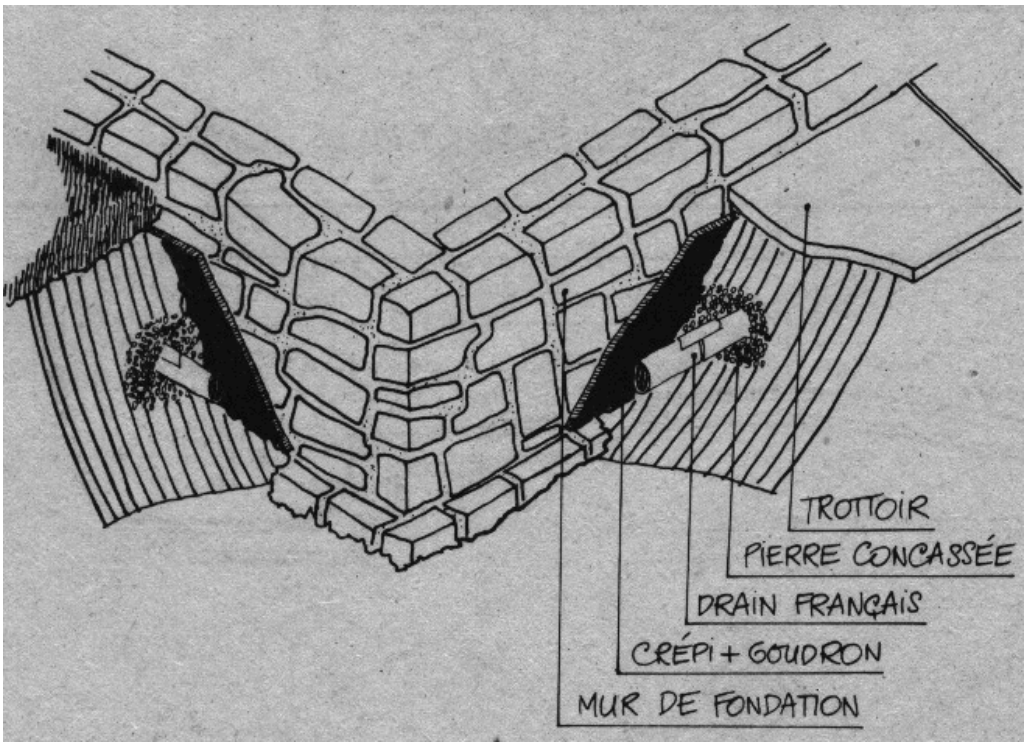
Nous avons noté le fléchissement de certaines composantes de la structure du toit. Les chevrons placés devant les lucarnes ont été réduits en dimensions, ce qui a provoqué une faiblesse de la toiture à cet endroit. Un léger affaissement est perceptible du côté extérieur. Afin de stabiliser et de rétablir l'intégrité structurale du toit, nous recommandons de renforcer les chevrons endommagés.

Signes d'infiltration d'eau ou de condensation

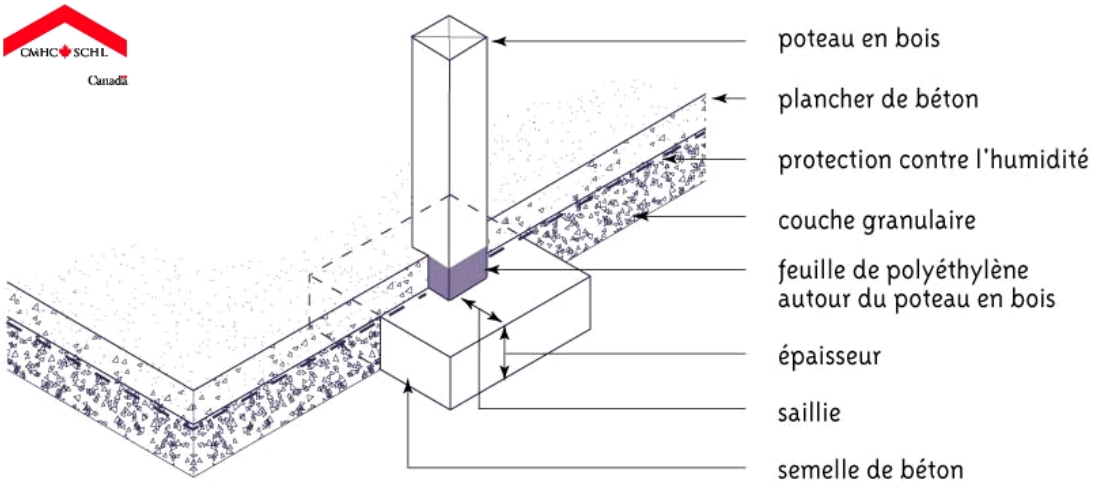
Commentaire(s) :

Nous avons noté la présence d'humidité à la base des murs de fondation au sous-sol. Cette situation témoigne d'un mauvais drainage des fondations ce qui est normal sur un bâtiment de cet âge. Compte tenu de l'âge de la propriété, il est fort probable qu'il n'y ait pas de drain de fondation. Suivre les autres recommandations contenues au rapport, afin de contrôler les excès d'humidité au sous-sol.

Illustrations (structure)



Drain-maison ancienne



EXTÉRIEUR

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Revêtements extérieurs

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Déclin de bois peint

Solins et scellements

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Aucun solin métallique (mur sans chambre d'air)

Note : *Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dommages par l'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.*

Portes et fenêtres

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Portes et fenêtres d'origine en bois

Note : *Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement à la manipulation des portes et des fenêtres permanentes. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter la présence ou l'état des moustiquaires, des portes et des fenêtres non permanentes. Afin d'éviter la condensation sur le vitrage (côté intérieur), il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores ou rideaux ouverts le jour, pour permettre à l'air chaud de circuler sur toute la surface du vitrage, et de maintenir, dans la résidence, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin. Il n'est pas toujours possible pour l'inspecteur d'opérer chaque fenêtre, notre appréciation de la fenestration peut être fait par échantillonnage.*

Commentaire(s) :

Plusieurs fenêtres sont d'origine du type à battants à l'anciennes et sont munies de contre-fenêtres du côté extérieur. Afin d'éviter la condensation dans l'espace situé entre les deux châssis, la contre-fenêtre ne doit pas être scellée. Ne sceller que les battants intérieurs avec un scellent amovible.

Terrasses, balcons et perrons

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	La présence de neige a limité l'inspection de ces composantes

Puits de fenêtres (margelles)

V	P/V	N/V	N/A	
£	£	£	R	Aucune fenêtre au sous-sol

Note : *Lorsque le dégagement du seuil d'une fenêtre n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de cette dernière. Il est alors*

recommandé de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation de margelle est un pré requis.

Avant-toits, fascias et sous-faces

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Bois peint

Aménagement de terrain

V	P/V	N/V	NA	
£	£	R	£	terrain non visible, présence de neige

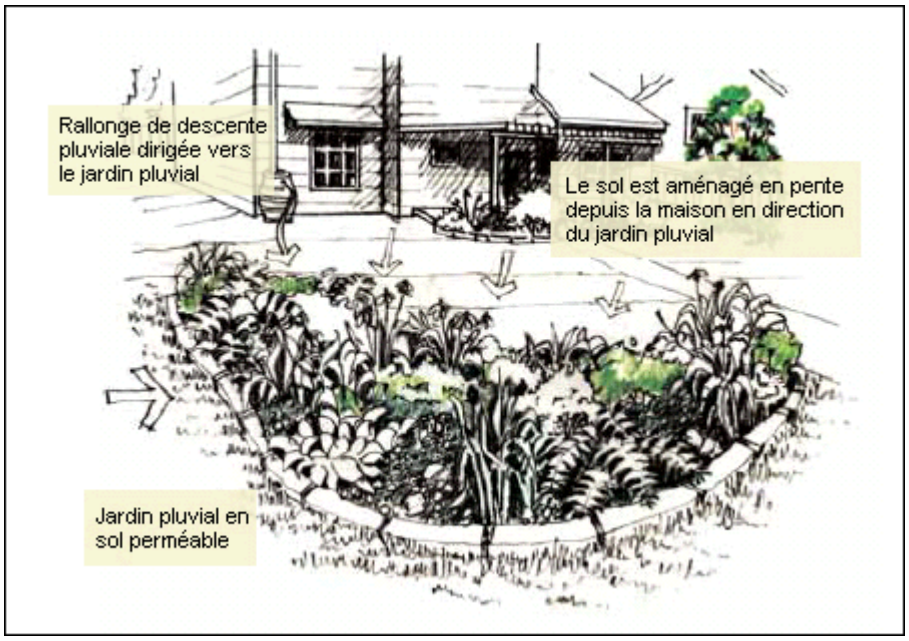
Note : *La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol. L'ensemble des composantes formant les aménagements extérieurs d'une propriété sont soumises aux conditions climatiques et subissent les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composant et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.*

Autre

Commentaire(s) :

Une intervention devrait être apportée le plus tôt possible sur les lucarnes localisées sur le haut de la toiture. Remplacer les parties pourries ou détériorées. Peindre toutes les surfaces en bois et vérifier l'état des solins métalliques.

Illustrations (extérieur)


Rallonge de descente pluviale dirigée vers le jardin pluvial
Le sol est aménagé en pente depuis la maison en direction du jardin pluvial
Jardin pluvial en sol perméable

jardin pluvial

Système de captation des eaux des toiture & surface. Conception parfaite.

Tranchée d'infiltration et puisard de goutière.

Tranchée d'inflitration au pourtour du bâti

Commentaire(s) :

INSPECTION LIMITÉE. Nous n'avons pu marcher sur la toiture en raison de sa hauteur ou de sa forte pente (risque d'accident). Nous avons observé la toiture à partir d'une échelle placée sur le bord du toit.

Revêtements de toiture

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Revêtement de "tôle à la canadienne"

Commentaire(s) :

Nous avons noté un écaillage de la peinture à certains endroits sur la toiture. Nous recommandons un grattage et un nettoyage de la surface. Par la suite, préparer la surface (sablage et ponçage) et repeindre. ce travail d'entretien doit être réalisé à tous les 5 ans. Demander une vérification minutieuse de l'état du revêtement à un artisan ferblantier couvreur, familier avec ce type de revêtement. Certaines parties peuvent nécessiter des travaux de réparations par rapiéçage ou des réfections partielles. Aux endroitts où des soulèvement sont notés, il est possible de poser des fixations à l'aide de vis à collets de néoprène.

La technique utilisée pour de type de revêtement de "tôle à la canadienne" est celle du patron traditionnel. On la reconnaît à son rang de départ, composé de tôles posées parallèlement au débord de toit et à ses arêtiers, faits de plaques métalliques chevauchées. L'inconvénient du patron traditionnel de la "tôle à la canadienne" est qu'il est vulnérable à la remontée de l'eau sous la tôle d'avant-toit. Ce phénomène entraîne la dégradation typique des débords de toits ayant ce patron de couverture. À moins que le ferblantier ait mis en place un système d'étanchement composé d'une membrane de caoutchouc très résistante, recouverte d'une bande d'égout métallique, les risques d'infiltrations d'eau sont évidents.

Il est possible de réduire les risques associés à la remontée de l'eau sous les éléments de tôle en posant des câbles chauffant aux endroits névralgiques et en déneigeant régulièrement le toit.

Des défauts cachés (détérioration du bois), non relatés dans le présent rapport peuvent exister sous le revêtement de toiture, ou derrière l'isolant dans les combles.

Systèmes d'évacuation des eaux

V	P/V	N/V	N/A	
£	£	R	£	Aucun système en place

Commentaire(s) :

INFO: SCHL. Autres méthodes de gestion sur place des eaux pluviales pour les ensembles résidentiels.

Peu profonde, au pourtour du bâtiment (12"), la tranchée d'infiltration classique est remblayée avec de la pierre de manière à créer un réservoir souterrain étroit. Les eaux pluviales dirigées vers ces tranchées percolent jusqu'au fond de celles-ci pour ensuite atteindre le drain et se diriger à un minimum de 6' du bâtiment.

Le puits d'égouttement, une variante de la tranchée d'infiltration classique, ne sert qu'à recevoir une quantité limitée d'eau pluviale. La tranchée d'infiltration améliorée comporte, en plus, des systèmes de pré-traitement pour retirer davantage d'huiles et de sédiments.

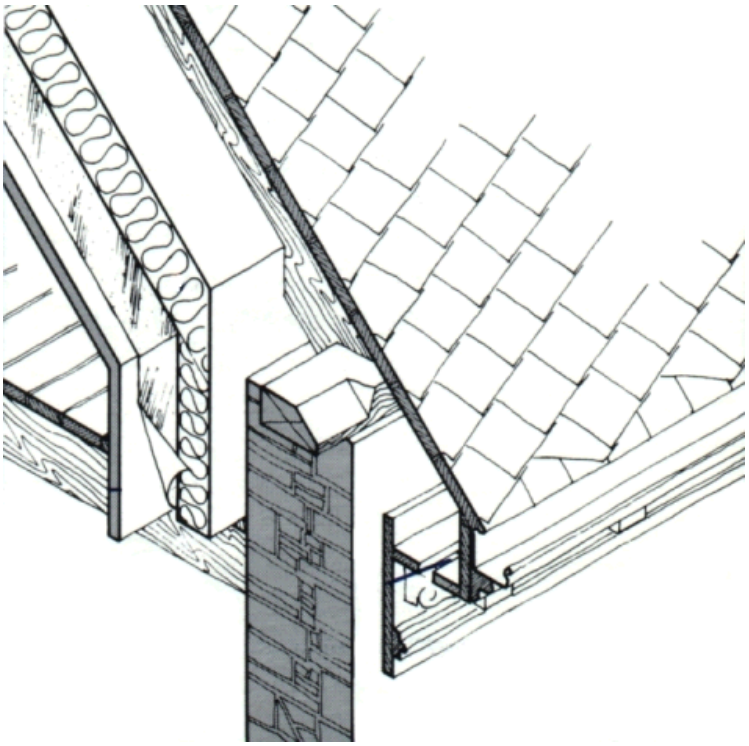
Travaux aux requérants. Gouttières et descentes pluviales. Les gouttières recueillent l'eau venant du toit, après quoi les tuyaux de descente des eaux pluviales les acheminent jusqu'au sol. Quand les tuyaux de descente ne dirigent pas l'eau à l'écart des fondations, ou quand la pente du terrain ne fait pas en sorte d'éloigner les eaux de ruissellement de la maison, cette eau risque de s'infiltrer dans votre sous-sol. Une solution simple consiste à prolonger la partie inférieure des tuyaux de descente des eaux pluviales, en les écartant d'au moins 1 200 mm (4 pi) des fondations, et à corriger la pente du terrain de manière à ce que l'eau qui ruisselle en surface s'éloigne des fondations.

Signes d'infiltration d'eau ou de condensation

Commentaire(s) :

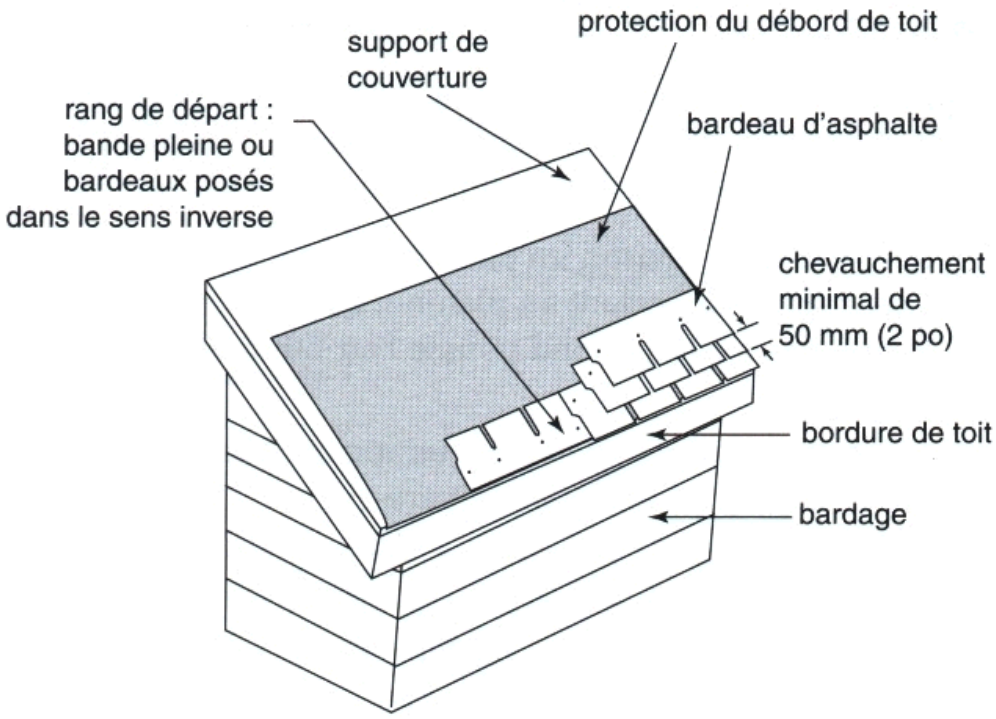
Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau dans l'entretoit. Déterminer avec exactitude l'origine des infiltrations et apporter les correctifs appropriés afin d'éviter une détérioration rapide des composantes internes (voir "revêtement de toiture", texte précédent)

Illustrations (toiture)



Lors de la prochaine réfection de toiture, nous vous recommandons de modifier la partie basse de la toiture de manière à permettre à l'air de pénétrer librement dans le vide sous le toit (combles). L'illustration ci haut représente une méthode possible de modification. Consulter un spécialiste afin de déterminer quelle méthode pourrait le mieux convenir à votre toiture.

Membrane élastomère


support de couverture
protection du débord de toit
rang de départ : bande pleine ou bardeaux posés dans le sens inverse
bardeau d'asphalte
chevauchement minimal de 50 mm (2 po)
bordure de toit
bardage

PLOMBERIE

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Note : *L'inspecteur ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des bains ou des douches. L'inspecteur n'évalue pas la capacité ni la suffisance des systèmes ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne seront vérifiés lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.*

Conduits d'alimentation

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Acier et cuivre (visible au sous-sol seulement)

Note : *Il est usuel qu'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à ¾ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré, l'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requise. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduits et des renvois d'eau. La présence de plomb, dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.*

Commentaire(s) :

Nous avons noté que certaines parties de la tuyauterie d'alimentation sont passablement âgées. Avec le temps, une plomberie de fer sera affectée par la corrosion et engendrera des fuites. Nous vous recommandons de remplacer toute la vieille plomberie désuète.

Valve principale

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	1/2 po. cuivre

Note : *La valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée à cause du risque de créer des fuites. Les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence.*

Commentaire(s) :

Lors de notre visite, nous avons noté que l'accès à la valve était limitée. Pour des raisons de sécurité, il est recommandé de maintenir un accès libre à cette dernière afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence.

PLOMBERIE (Suite)

Système de production d'eau chaude

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Chauffe-eau électrique

Note : *En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cals de bois de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau. (Économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau). Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an pour éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un maximum de 135 F.*

Conduits d'évacuation et de ventilation

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Fonte, acier et plastique (ABS)

Note : *Un nombre insuffisant d'évents de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.*

Commentaire(s) :

Nous avons découvert qu'une partie de l'installation du système de ventilation de plomberie, située dans les combles (colonne sanitaire ou évent), n'a pas été réalisée selon les règles de l'art. Cette situation peut diminuer l'efficacité du système. Demander à un plombier de modifier les colonnes d'évents selon les normes en vigueur.

Drains de planchers

V	P/V	N/V	N/A
£	£	R	£

Note : *Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuel refoulement d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans la garde d'eau du drain de plancher du sous-sol pour éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.*

Commentaire(s) :

Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser le drain de plancher. Il se trouve peut-être sous le plancher fini ou sous les marchandises entreposées sur le plancher par le propriétaire actuel. Il serait important de le localiser, de vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements.

PLOMBERIE (Suite)

Appareils et robinets

V	P/V	N/V	N/A
R	£	£	£

Note : *Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou d'une simple chasse d'eau. Un appareil peut faire défaut ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés, à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne seront vérifiés lors de l'inspection.*

Commentaire(s) :

Nous n'avons pas ouvert le panneau électrique. Nous avons observé la partie apparente des câbles des circuits de dérivation. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif.

Alimentation principale

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Alimentation aérienne

Emplacement de l'interrupteur principal

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Localisé dans le garde-manger de la cuisine

Capacité et tension de service

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	100 Ampères (120-240 volts)

Panneaux de distribution

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Disjoncteurs (installation récente)

Câbles des circuits de dérivation

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Cuivre (là où visible)

Interrupteurs et prises de courant

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Vérification aléatoire des interrupteurs et des prises

Note : *Des prises du type DDFT sont recommandées aux prises extérieures de courant ainsi que dans les endroits humides tels que salles de bains, dessus de comptoir de cuisine, garages et vides sanitaires. Les prises DDFT doivent être vérifiées régulièrement pour s'assurer de leur bon fonctionnement.*

Commentaire(s) :

Nous avons noté un nombre restreint ou une absence de prises de courant dans certaines pièces. Afin d'éviter l'emploi important de rallonges et de fiches électriques multiples qui pourrait présenter des risques d'incendie ou d'accident, nous vous conseillons de revoir la répartition des branchements si cela est possible. Au besoin, faire vérifier l'installation électrique par un électricien et ajouter de nouvelles prises.

ÉLECTRICITÉ (Suite)

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Autre

Commentaire(s) :

Nous avons noté la présence de câblage électrique à découvert. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Dans la mesure du possible, nous vous recommandons de dissimuler les câbles apparents. S'il est impossible de faire passer les câbles dans les murs et les plafonds, les recouvrir de gaines protectrices.

CHAUFFAGE CENTRAL

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Note : *Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur peut être faite par un professionnel dans ce domaine, ceci avec rapport écrit. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre soit acheté pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Cette inspection est plutôt générale que technique.*

Commentaire(s) :

Nous avons examiné la fournaise visuellement de l'extérieur et l'avons mise en marche par les commandes d'opération normales.

Système principal

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Fournaise à l'huile

Note : *L'échangeur de chaleur, de même que la chambre de combustion, sont les composantes les plus importantes d'un système de chauffage central. Ces composantes sont localisées à l'intérieur de l'appareil et ne sont pas observées lors d'une inspection visuelle car elles nécessitent l'utilisation d'instruments et de méthodes exhaustives. Seul un spécialiste peut effectuer un examen valable de ces composantes.*

Commentaire(s) :

La fournaise fonctionnait normalement lors de notre visite. Mais, puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner sans préavis. Cette fournaise est passablement âgé (1965), vous devez prévoir son remplacement, ou une rénovation de celle-ci, à court terme. Nous avons noté des traces de suie près de certaines sorties d'air, ce qui peut indiquer une déficience de l'échangeur de chaleur. Demander une évaluation précise à un spécialiste.

Système de distribution de chaleur

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Air chaud pulsé

Note : *L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspecteur lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas.*

Commentaire(s) :

Nous avons décelé quelques traces de saletés et de la poussière dans certains conduits de ventilation. Ces saletés et poussières peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste.

Afin d'améliorer la qualité de l'air de la résidence et de profiter au maximum de la qualité du système de ventilation, nous vous recommandons de laisser la ventilation en mode

continu. L'ajout d'un système de filtration efficace au système actuel serait à conseiller. Consulter un spécialiste en qualité d'air afin de déterminer le meilleur système disponible selon vos critères.
Également, pour améliorer la qualité de l'air, il est recommandé de ne pas mélanger l'air du vide sanitaire et l'air intérieur de la maison.

Les spécialistes en entretien de système de chauffage et ventilation recommandent de débrancher les humidificateurs intégrés afin de limiter la corrosion et le développement de moisissures à l'intérieur des conduits de distribution. Les moisissures représentent un risque important pour la santé des occupants en dégageant des spores allergiques dans l'air. Il est préférable de se servir d'humidificateur de pièce au besoin.

Dispositifs de sécurité

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Localisé devant la fournaise

Commandes d'opération

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Thermostat standard, placé dans le corridor central

Système d'évacuation des gaz

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Conduit métallique en acier galvanisé

Note : *La température des gaz de combustion des nouveaux appareils est tellement basse que si ces gaz ne sont pas évacués assez rapidement, ils condenseront à l'intérieur de la cheminée et contribueront à détériorer ses parois intérieures. Un apport d'air de combustion est nécessaire, si la pression atmosphérique de la salle de mécanique est négative. L'apport d'air comburant ne doit pas être intégré au système de ventilation de la maison et doit avoir un mécanisme d'action (volet électrique). Dans une salle mécanique fermée par une porte, celle-ci doit être enlevée complètement ou comporter des grilles d'apport d'air.*

Commentaire(s) :

Nous avons noté que le registre barométrique ne pouvait basculer normalement. Le bon fonctionnement du registre aide à régulariser la tire de la cheminée afin de permettre le bon fonctionnement de l'appareil et d'augmenter son efficacité. Consulter un spécialiste afin de remplacer cette composante

Nous avons relevé la présence de suie à l'entrée d'air du brûleur ou au registre barométrique de l'appareil de chauffage. Cette suie est un indice de refoulement ou de la mauvaise combustion de l'appareil. Cela peut présenter des risques sérieux pour la santé et la sécurité des occupants en introduisant des gaz toxiques dans la maison. Consulter rapidement un spécialiste en chauffage pour vérifier et résoudre définitivement le problème.

CHAUFFAGE CENTRAL (Suite)

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Cheminées

V	P/V	N/V	N/A	
£	R	£	£	Préfabriquée (+/- 40 ans)

Note : *Notre inspection des cheminées est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu. L'examen de la cheminée, à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seulement un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection visuelle. L'inspection est donc limitée. Vérifier la condition ou la conformité des cheminées ne fait pas partie de l'inspection.*

Commentaire(s) :

Nous avons noté que la cheminée était passablement âgée. Plusieurs traces de corrosion sont observables sur le conduit de fumée au sous-sol. Consulter rapidement un spécialiste afin d'obtenir une évaluation précise de l'état de la cheminée, du conduit de fumée et des coûts associés au remplacement de ces composantes.

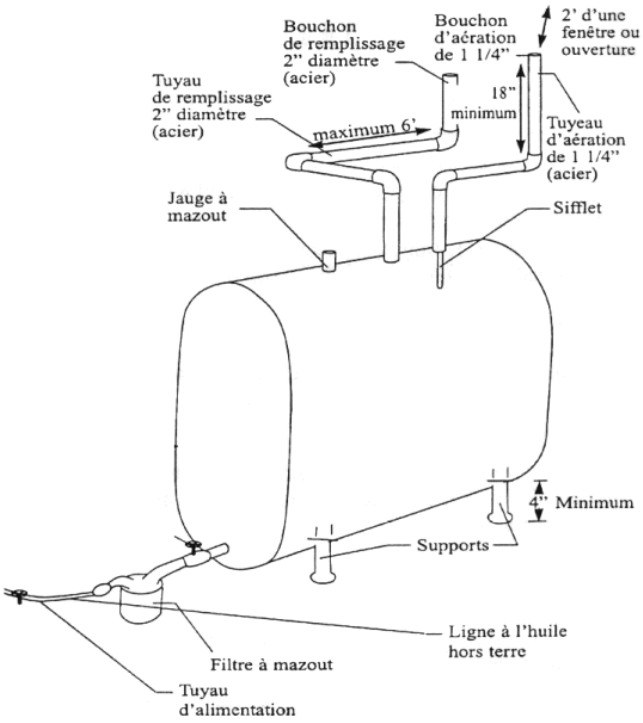
Réservoir d'entreposage du combustible

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Réservoir âgé

Commentaire(s) :

Nous avons noté des signes de vieillissement du réservoir de mazout. Nous vous conseillons de procéder à son remplacement, dès que possible, afin de prévenir de sérieux dégâts, des odeurs persistantes ou une contamination au sous-sol.

Illustrations (chauffage central)



La position de votre prochain réservoir devrait être modifiée, afin d'éviter que le conduit d'alimentation n'excède pas 1800 mm (6 pi.).

INTÉRIEUR

Planchers

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Inclinaisons de planchers observées

Note : *Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur en structure.*

Murs et plafonds

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Finition de bois peint et tapisseries

Note : *Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissure, de dégât d'eau, de gauchissement ou de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissure et, dans le cas de récidive, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée.*

Portes intérieures

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Portes de bois plein, à caissons

Escaliers et balustrades

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Escalier d'origine, légèrement abrupt

Note : *Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue.*

Armoires et comptoirs de cuisines

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Armoires de bois plein, âge aproximatif : 30 ans

Signes d'infiltration d'eau ou de condensation

Commentaire(s) :

Nous avons noté d'anciennes traces d'infiltrations d'eau au plafond à l'étage. À notre avis, des infiltrations d'eau, suite à la formation de glace sur le toit, et/ou une déficience des solins autour de la cheminée pourrait en être la cause. Suivre les autres recommandations touchant la toiture figurant au rapport.

INTÉRIEUR (Suite)

Autre

Commentaire(s) :

Nous avons constaté la présence de moisissures au sous-sol (sous escalier extérieur avant). Les moisissures sont dommageables pour la santé et doivent être nettoyées. Nous vous recommandons de bien inspecter les lieux pour identifier toute trace de moisissures et d'humidité excessive. Enlever les pièces de bois détériorées ayant servi au coffage et nettoyer les lieux. Assurer une meilleure ventilation de l'espace et corriger les infiltrations d'eau au besoin.

ISOLATION ET VENTILATION

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

Note : *L'inspection des combles est limité, l'inspecteur ne déplace pas pas la laine minérale (nocif pour la santé). Le requérant aurait avantage à faire vérifier la ventilation et l'isolation par un spécialiste (technologue, architecte) au moment de la prochaine réfection de la toiture. Une bonne ventilation du vide sous toit prolonge la durée du toit en réduisant la température dans le vide sous toit durant les mois chauds de l'année et en réduisant l'accumulation de givre ou d'air humide durant toute l'année. De plus, la ventilation empêche l'accumulation de chaleur dans le vide sous toit en hiver, ce qui prévient la formation de glace sur le toit et les débords de toit.*

Commentaire(s) :

Nous avons accédé aux combles et vérifié l'ensemble des composantes qui s'y trouve.

Isolation des combles non finis

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Isolant en matelas ajouté, sciure de bois sur plafond

Isolation des fondations

V	P/V	N/V	N/A	
£	£	£	R	Fondations de pierres apparentes (non isolées)

Commentaire(s) :

Pour une économie d'énergie et un confort accru, les murs de fondations peuvent être isolés à l'aide d'uréthane giclé sur une épaisseur variant entre 1,5 et 2 pouces. Cependant, avant d'effectuer ces travaux d'isolation, vous devez rétablir l'étanchéité de la fondation du côté extérieur et la qualité du drainage des fondations. Si la fondation n'est pas étanche, NE PAS ISOLER LE MUR SOUS LE NIVEAU DU SOL. Le sol gélif pourrait exercer des pressions néfastes sur le mur de fondation. De plus, un mur de pierre non protégé de l'humidité risque une détérioration plus rapide lors des cycles de gel et de dégel.

Ventilation des combles

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Aucune ventilation efficace

Note : *S'il y a accumulation de glace au bas des versants du toit en période froide, l'eau retenue derrière la digue de glace est un risque potentiel d'infiltration d'eau. Nous vous recommandons de dégager la glace et de faire vérifier si une ventilation insuffisante ne pouvait pas être une cause probable à la formation de glace aux bas des versants du toit.*

Commentaire(s) :

Au bord du toit, il n'y a aucune prise d'air ce qui réduit considérablement la ventilation du vide sous le toit. En hiver, la perte de chaleur, à cet endroit, peut provoquer la formation de ponts de glace et des infiltrations d'eau. Lors de la réfection du toit, nous vous conseillons de créer une ventilation adéquate du vide sous le toit. Consulter un spécialiste afin de déterminer la meilleure façon de ventiler cette toiture.

ISOLATION ET VENTILATION (Suite)

Ventilation du sous-sol

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	À améliorer

Commentaire(s) :

La partie principale du bâtiment repose sur un vide sanitaire. Il est recommandé qu'un vide sanitaire soit bien ventilé par des soupiraux ou par une ventilation mécanique.

Ventilateurs d'extraction

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Présents dans chaque salle de bain

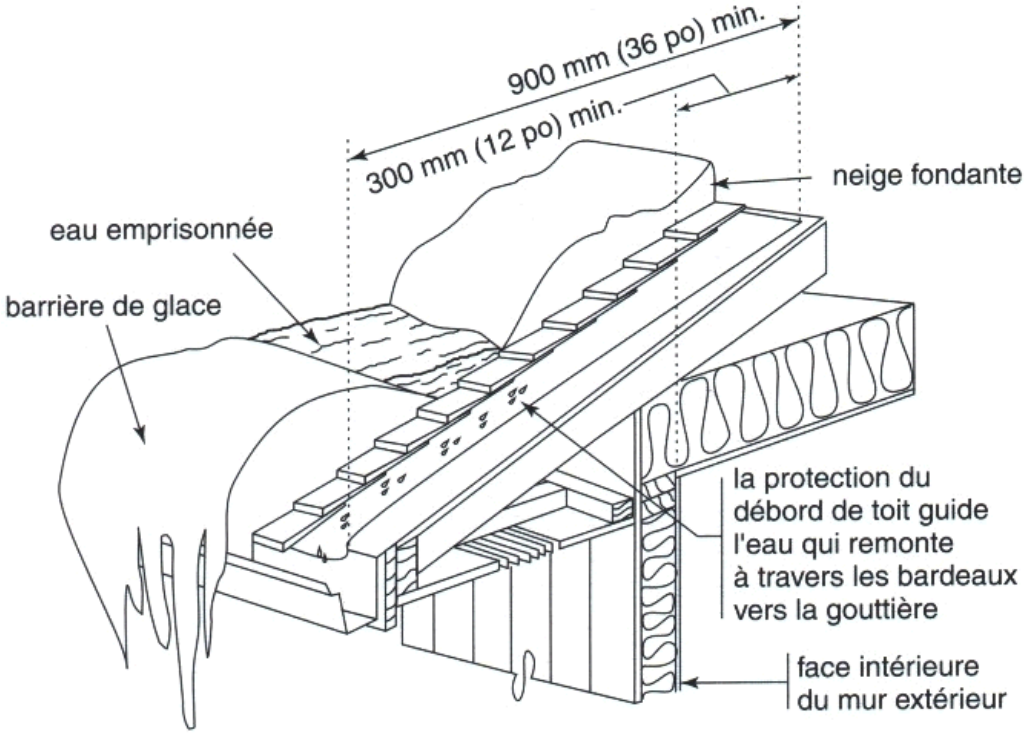
Commentaire(s) :

Nous avons observé que certaines parties de l'évacuation d'un ventilateur d'extraction sont déficientes. S'assurer que la sortie d'évacuation n'est pas obstruée, que le clapet anti-refoulement fonctionne normalement et que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche. S'assurer que le conduit est de la dimension recommandée par le fabricant, le plus court et le plus rectiligne possible. Colmater toutes les fuites.

Hottes de cuisinières

V	P/V	N/V	N/A	
R	£	£	£	Hotte fonctionnelle, localisée sur le mur extérieur

Illustrations (isolation et ventilation)



CERTIFICAT

Habitat-Inspect, le 03 mai 2007

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ :

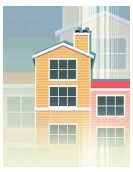
112, Dégelis
Beaumont

L'inspecteur soussigné certifie :

N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite propriété; Habitat-Inspect consultation.©
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente Inspection;
- Dans ce contexte, nous rappelons que le travail de l'inspecteur ne doit pas être considéré comme un palliatif à la garantie habituellement fournie par le vendeur en vertu du code civil, la responsabilité de l'inspecteur étant toujours limité à l'appréciation des composantes sommaires et visuelles, accessibles au moment de la visite.
-Vous êtes avisé (es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport. Le rapport n'est pas transférable à des tierces parties.

Nom de l'inspecteur,

Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :



Habitat-Inspect
429, Chemin Adolphe Chapleau , B.D.F. Casier Postal 72046
Montréal (514) 992-6448